

本庁舎敷地跡地等活用に関する
サウンディング調査

実施要領

令和5（2023）年12月

厚木市

目 次

1	サウンディングの目的	1 ページ
2	事業対象地・施設の概要	1 ページ
3	スケジュール	2 ページ
4	上位・関連計画	3 ページ
5	本市の中心市街地（本厚木駅周辺）の動向	4 ページ
6	本庁舎敷地跡地に求められる役割	4 ページ
7	基本的な考え方（案）	5 ページ
8	想定される事業スケジュール	6 ページ
9	サウンディングの内容	9 ページ
10	サウンディングの手続	14 ページ
11	留意事項	15 ページ
12	問合せ先	15 ページ

1 サウンディングの目的

現在の本庁舎及び第二庁舎からなる厚木市庁舎は、建物の老朽化や狭あい化に加え、分散化、災害対応力の強化などの課題を抱えていることから、「厚木市新庁舎整備基本構想（平成 30（2018）年 9 月）」に基づき、本厚木駅東口の厚木バスセンター東側区域である中町第 2 - 2 地区に中央図書館、（仮称）未来館、市庁舎、消防本部等で構成する複合施設として整備を進めています。

複合施設の整備及び本庁舎の移転に伴う現在の本庁舎敷地の跡地活用については、令和 4 年度にマーケットサウンディングを実施し、事業対象地の評価、想定される導入機能や事業スキーム、活用イメージ等、様々な御意見をいただきました。（参考：https://www.city.atsugi.kanagawa.jp/material/files/group/6/20221108_sdkekka.pdf）

令和 5 年度は、市民、学識経験者及び関係団体の代表で構成する「厚木市本庁舎敷地跡地等活用検討委員会」を設置し、本庁舎敷地跡地等活用の基本方針の策定に向けた検討を進めており、これまでの検討で「本庁舎敷地跡地等活用の基本的な考え方（案）（以下「基本的な考え方（案）」という。）」などを整理しました。

今回のサウンディング調査は、「基本的な考え方（案）」を踏まえた上で、最適な民間機能の導入や効果的な事業スキーム等について、民間事業者から広く意見を求め、対話を通じて事業条件等を整理することを目的とします。

2 事業対象地・施設の概要

(1) 事業対象地・施設の位置



(2) 事業対象地・施設の概要

所在地	厚木市中町三丁目 17 番 17 号	
敷地面積	8,686.19 m ²	
既存建物の概要	構造	鉄筋コンクリート造
	階数	地上 5 階 地下 2 階
	延床面積	9,016 m ²
	竣工年月	昭和 46 (1971) 年 1 月 (築 51 年)
	大規模改修履歴	免震改修 (平成 16 (2004) 年度)
	耐震性能	免震構造
都市計画に関する情報	都市計画区域	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80/500
	防火・準防火地域	防火地域
	その他	駐車場整備区域内
現況	築 52 年が経過し、劣化が進行している。	
接道状況	北側	県道 603 号
	東側	市道 A-272 号線 道路幅員 約 6 m
	南側	市道 A-273 号線 道路幅員 約 6 m
	西側	市道 A-271 号線 道路幅員 約 6 m
周辺施設 (参考情報)	厚木中央公園	19,416.79 m ² 公衆便所あり (58 m ²)
	厚木中央公園 地下駐車場	地下 2 階 収容台数 500 台
	大手公園	998 m ² 公衆便所あり (10.08 m ²)
	第二庁舎	民間施設を庁舎として借用している。

3 スケジュール

実施要領の公表	令和 5 年 12 月 12 日
サウンディング参加申込期限	令和 5 年 12 月 27 日
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和 6 年 1 月 8 日～12 日
別紙 2 「個別対話シート」の事前提出	令和 6 年 1 月 19 日
サウンディングの実施	令和 6 年 1 月 24 日～30 日
実施結果概要の公表	令和 6 年 2 月

公表・参加受付

- ・実施要領を公表
- ・参加者を公募
- ・実施日程を通知

対話の実施

- ・サウンディング項目及び民間事業者が事前提出する個別対話シートに基づき対話を実施

結果の公表

- ・公表内容の事前確認
- ・サウンディングの結果概要を市HPで公表
- ・今後の事業実施に活用

4 上位・関連計画

(1) 上位計画

最上位計画	第10次厚木市総合計画
まちづくり関連	<ul style="list-style-type: none"> ・厚木市都市計画マスタープラン（R3.3） ・厚木市コンパクト・プラス・ネットワーク推進計画（R3.3）
公共施設整備関連	<ul style="list-style-type: none"> ・厚木市公共施設最適化基本計画（H27.3策定 R4.2改定） ・厚木市公共施設個別施設計画（R4.2） ・厚木市複合施設等整備基本計画（R2.1）
子育て・産業関連	<ul style="list-style-type: none"> ・厚木市こども未来プラン第3期（R2.3） ・厚木市第3次産業マスタープラン（R3.3）

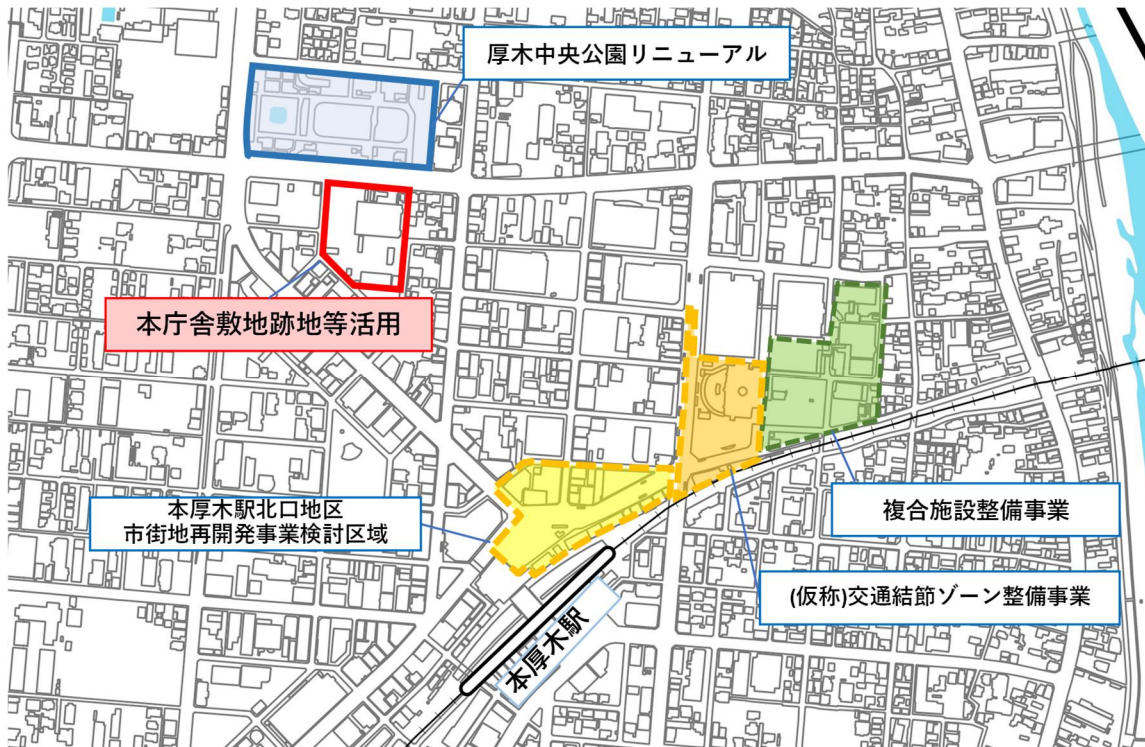
(2) 関連計画

<p>本厚木駅周辺歩いて楽しいまちづくり推進計画（R4.9）</p>	<p>様々な交通手段の結節点となる本厚木駅と厚木バスセンターは、まちなかを歩くきっかけとなる重要な拠点です。それらと厚木一番街を始めとする商業施設や公共空間を結ぶ歩行者動線の充実、更には通勤や通学、移動の途中などにもつい立ち寄りたくなる仕掛けなどによって、乗換動線だけでない豊かな日常の光景が点在する歩いて楽しいまちを目指します。</p>

5 本市の中心市街地（本厚木駅周辺）の動向

本厚木駅東口周辺では、複合施設（図書館、（仮称）未来館、市庁舎等）の整備や厚木バスセンターの再整備、本厚木駅北口周辺では民間ビル更新と一体的な駅前広場の再整備、更には厚木中央公園の再整備などの検討が本格化しています。

本庁舎敷地跡地等活用に向けては、本厚木駅周辺の歩いて楽しいまちづくりに寄与するよう、目的性のある施設や空間等としての活用について検討を進めています。



6 本庁舎敷地跡地に求められる役割

上位・関連計画における位置付けや中心市街地及び本庁舎敷地周辺におけるまちづくりの課題を踏まえ、次のとおり、本庁舎敷地跡地に求められる役割を整理しました。

まちづくりの課題等	課題に対して果たすべき役割
中心市街地における回遊性の向上	歩行者の目的地としての役割
不足財源の解消	整備・運営コストの抑制
都市機能の不足	適切な都市機能の誘導
休憩できる場の不足	憩いの場の形成



本庁舎敷地跡地に求められる役割
本市の政策と整合する適切な都市機能の導入により、 歩行者の目的地として中心市街地の回遊性の向上に寄与し、かつ周辺施設との一体的な活用などにより、憩いの場の形成 に資する跡地活用が求められます。また、 公共施設整備に係る本市の財政負担を可能な限り抑制 することが求められます。

7 基本的な考え方（案）

本庁舎敷地に求められる役割を具体化するために、次のとおり、3つの視点を設定し、本庁舎敷地跡地等活用の基本的な考え方（案）を示します。

新たな価値の創造

市民サービスの更なる向上を図るため、文化芸術、スポーツ、にぎわい、防災といった本市の政策等を踏まえ、「歩行者の目的地としての役割」を備えた、文化会館の機能を引き継ぐ多機能な公共機能を確保します。

【イメージ】

- 現在の文化会館のホール機能のほか、スポーツ観戦や展示などの機能を備えた多機能な多目的ホールの整備

跡地の有効活用

本庁舎敷地に求められる役割及び将来的な公共用地としての需要を見据え、本市が土地を所有しつつ、周辺施設との一体的な活用により跡地の有効活用を図ります。

【イメージ】

- 定期借地権の設定（土地の全部又は一部）
- 周辺施設との一体的な活用による憩いの場の形成

民間活力の活用 （財政負担の抑制）

民間機能との複合整備やエリアマネジメント活動による地域の価値向上を推進することにより、官民連携の相乗（シナジー）効果を発揮させます。また、本市の財政負担を可能な限り抑制します。

【イメージ】

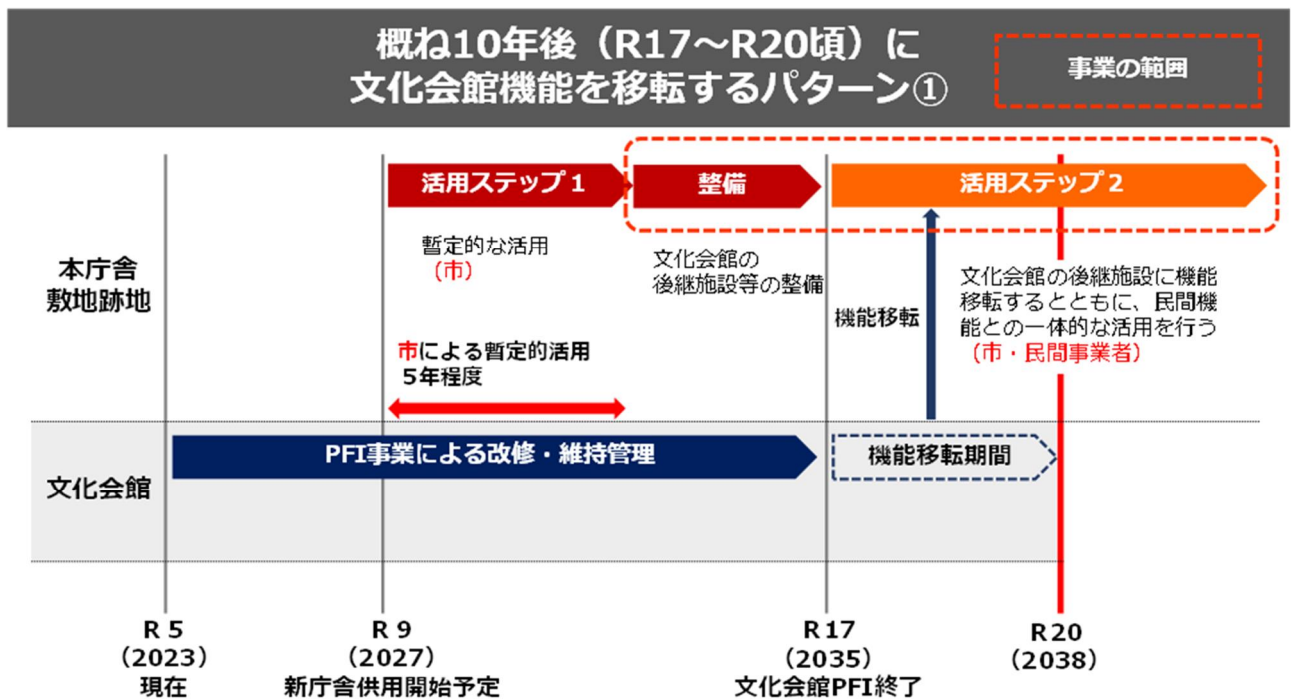
- 民間事業者のノウハウを生かした魅力的な事業実施による更なるにぎわいの創出
- にぎわいを創出するマルシェの実施など、エリアマネジメント活動による地域の価値向上

8 想定される事業スケジュール

本庁舎敷地跡地に文化会館の機能を引き継ぐ多機能な公共機能を確保するに当たり、次のとおり、想定される3つの事業スケジュールを示します。

今回のサウンディングでは、民間事業者による活用期間や公共機能の移転時期を踏まえた望ましい事業スケジュールについて意向を確認した上で、導入する民間機能や事業スキームについて意見を求めます。

パターン1 概ね10年後に文化会館機能を移転するパターン (市による暫定的な活用)



(1) 文化会館の後継施設等の整備を行うまでの活用

新庁舎供用開始予定の令和9年度から文化会館の後継施設等の整備を行うまでの期間、市による暫定的な活用を行います。(活用ステップ1)

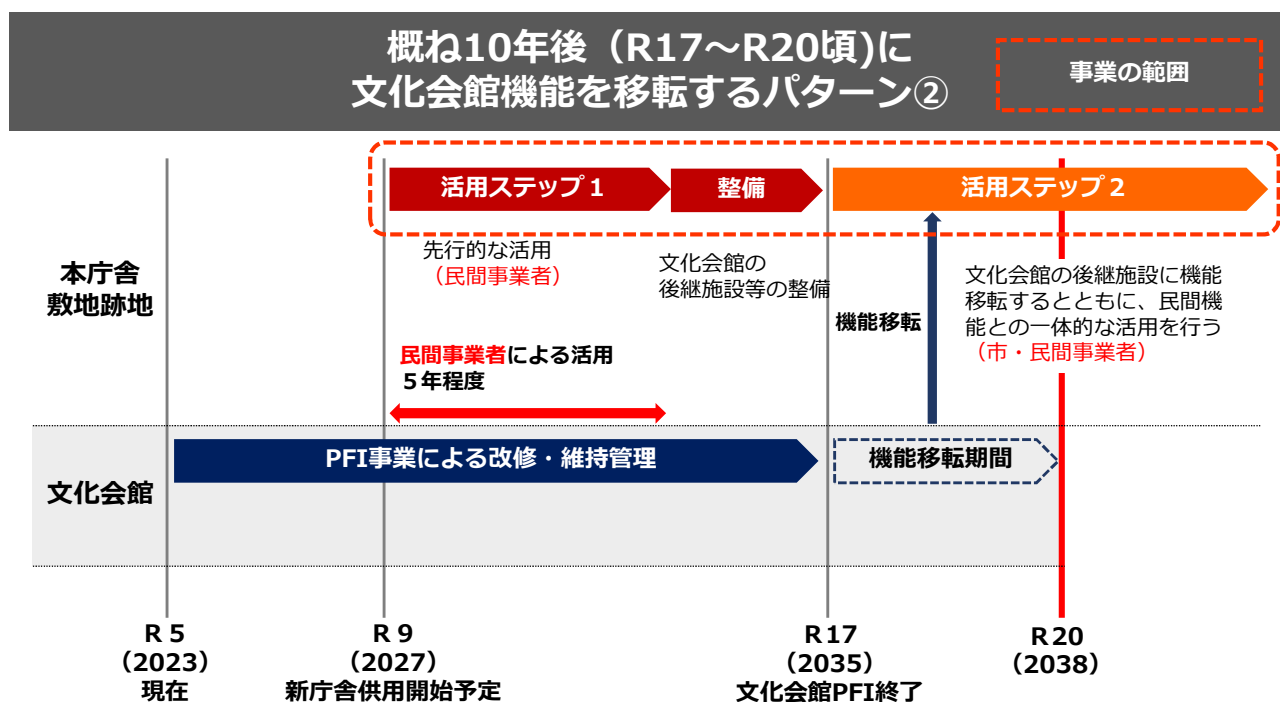
(2) 文化会館の後継施設及び民間機能の整備のタイミング

PFI事業終了のタイミングに合わせ文化会館の後継施設及び民間機能を整備し、供用開始後、現在の文化会館の機能を移転します。

(3) 文化会館の機能移転後の活用

文化会館の機能移転後、民間機能との一体的な活用を行います。(活用ステップ2)

パターン2 概ね10年後に文化会館機能に移転するパターン (民間事業者による先行的な活用)



(1) 文化会館の後継施設等の整備を行うまでの活用

新庁舎供用開始予定の令和9年度から文化会館の後継施設等の整備を行うまでの期間、民間事業者による先行的な活用を行います。(活用ステップ1)

(2) 文化会館の後継施設及び民間機能の整備のタイミング

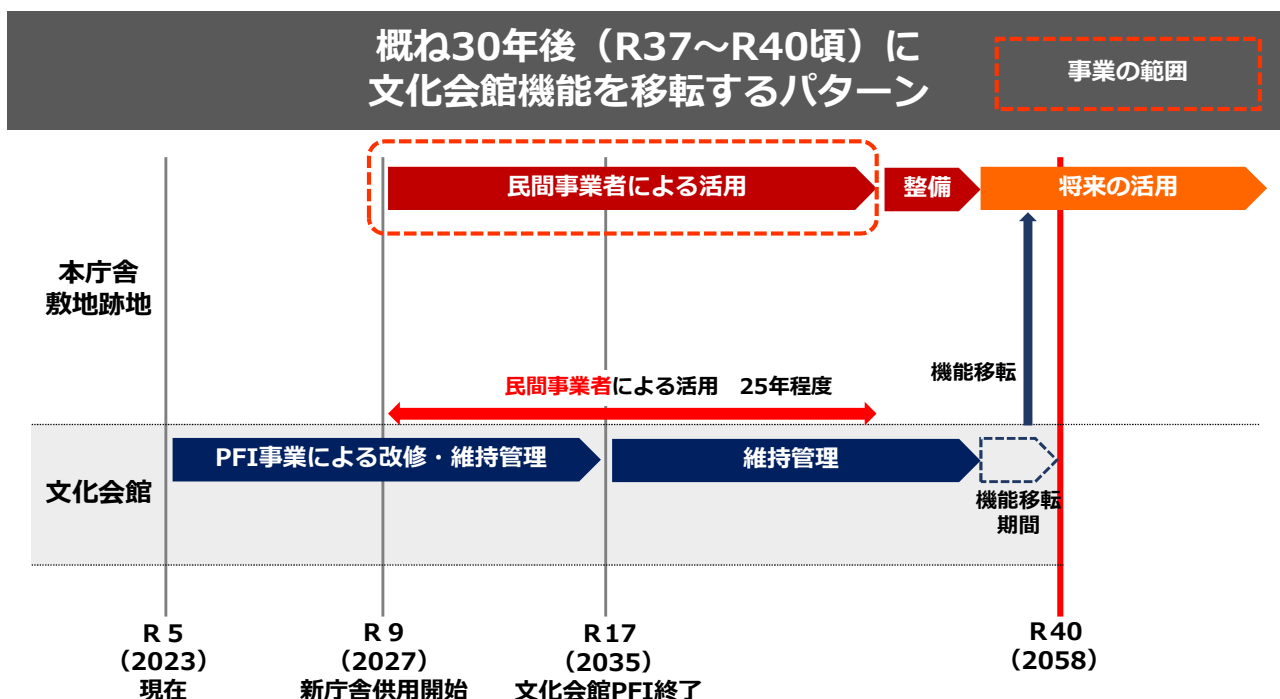
PFI事業終了のタイミングに合わせ文化会館の後継施設及び民間機能を整備し、供用開始後、現在の文化会館の機能を移転します。

民間機能については、文化会館の後継施設の整備を待たずに、活用ステップ1のタイミングで整備することも考えられます。

(3) 文化会館の機能移転後の活用

文化会館の機能移転後、民間機能との一体的な活用を行います。(活用ステップ2)

パターン3 概ね30年後に文化会館機能を移転するパターン (民間事業者による活用)



(1) 文化会館の後継施設等の整備を行うまでの活用

新庁舎供用開始予定の令和9年度から文化会館の後継施設等の整備を行うまでの期間、民間事業者による活用を行います。

文化会館の機能移転までに30年以上の期間が空くことから、将来の活用からは事業を切り分け、民間事業者主導による約25年間の活用を行うものとします。

(2) 活用の条件設定

民間事業者による活用に当たっては、本庁舎敷地跡地に求められる役割を踏まえ、「中心市街地の回遊性の向上」や「憩いの場の形成」といった一定の条件を設定することが想定されます。

9 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

現本庁舎敷地の跡地利用の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ア 厚木市暴力団排除条例（平成 23 年厚木市条例第 12 号）に定める暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者
- イ 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項の規定に違反する者

(2) サウンディングの前提条件

サウンディング実施に当たっての前提条件は次のとおりです。

- 本庁舎敷地跡地に確保する公共機能は、現在の文化会館の機能（ホール機能）を引き継ぐ多機能な公共機能（以下「多機能施設」という。）とします。
- 事業スケジュールは、「8 想定される事業スケジュール」のとおり3パターンをお示ししていますが、パターン1又はパターン2を中心に検討しています。
- 土地の活用形態については、敷地の一部又は全部に定期借地権を設定することを想定しており、売却については想定していません。
- 本庁舎敷地跡地に確保する民間機能は、「中心市街地の回遊性の向上」や「憩いの場の形成」といった本庁舎敷地跡地に求められる役割を踏まえたものとし、本市が本厚木駅周辺の都市機能誘導に維持・誘導することとしている施設については、次のとおりです。
 なお、事業性確保や市財政負担の抑制の観点から、住居系機能等を含め御提案いただくことも可能とします。

■ 各区域において維持・誘導する施設

誘導区域	分類	誘導施設の設定	維持	誘導	
本厚木駅周辺 (都市中心拠点)	行政機能	市庁舎	○	—	
	介護福祉機能	保健福祉センター	○	—	
	医療機能	地域医療支援病院	○	—	
	商業機能	大規模小売店舗 (3,000 m ² 以上)	○	○	
	子育て機能	子育て支援センター	○	—	
	教育・文化機能	図書館		○	—
		科学館		○	—
		市民交流施設		○	—
		市民ホール		—	○
		大学・短期大学・専門学校・専修学校 (サテライトキャンパスを含む。)		○	○

出展：厚木市コンパクト・プラス・ネットワーク推進計画 46 ページ抜粋

次頁以降に示す各サウンディング項目については、これらの前提条件を踏まえ、広く御意見等をお聞かせください。

(3) サウンディングの項目

1 想定される事業スケジュール	
	<p>(1) 「8 想定される事業スケジュール」のパターン1又はパターン2について、多機能施設の整備のタイミングや民間事業者による活用期間などを踏まえ、事業参加の観点からどちらの事業スケジュールが望ましいかについて、お考えをお聞かせください。</p> <p>(2) パターン2を選択の場合、民間事業者による先行的な活用の用途等について、お考えをお聞かせください。</p> <p>(3) パターン1及びパターン2について、事業参加の観点から望ましいと考える理由及び望ましくないと考える理由をお聞かせください。</p> <p>ア パターン1（公共の暫定的活用→多機能施設の整備） イ パターン2（民間の先行的活用→多機能施設の整備）</p> <p>(4) パターン3を選択する場合の活用方法について、お考えがありましたら参考までにお聞かせください。</p> <p>※次の項目以降は、本項目（1）で望ましいとお答えいただいた事業スケジュールを前提にお考えをお聞かせください。</p>
2 民間事業者の事業範囲	
	<p>(1) 本事業で想定される業務として、現本庁舎の解体、多機能施設の整備、維持管理、運営、民間施設の整備、維持管理、運営等が挙げられます。このうち、現本庁舎の解体、多機能施設の整備、維持管理、運営を民間事業者の事業範囲に含めることについて、お考えをお聞かせください。</p> <p>（例1） 現本庁舎の解体、多機能施設の整備については事業範囲とすることは可能であるが、多機能施設の維持管理・運営業務については、範囲外とするべき</p> <p>（例2） 民間施設の用途・規模等の設置条件によっては、多機能施設の維持管理・運営業務を事業範囲に含めることも想定できる など</p> <p>(2) 本事業における最適な事業範囲（官民の業務分担）について、お考えをお聞かせください。</p>

3 導入する民間機能について

- (1) 事業対象地の特徴や前提条件を踏まえ、本庁舎敷地跡地にはどのような民間機能の導入が想定されるか、お考えをお聞かせください。
- (2) 本庁舎敷地跡地等の活用に当たっては、公共機能（多機能施設）と民間機能の複合整備等による更なるにぎわいの創出や付加価値の向上など、官民連携のシナジーが発揮されることを期待しています。官民の相乗効果として期待できる効果について、お考えをお聞かせください。
- (3) 本庁舎敷地跡地等の活用に当たっては、周辺を面的に捉えた活用として、厚木中央公園、大手公園、厚木中央公園地下駐車場等といった周辺施設との連携を図ることが望ましいと考えています。既存インフラを生かした利用者利便性の向上や公園空間と連携した憩いの場の形成など、周辺施設との連携や一体的な活用方法について、お考えをお聞かせください。

4 事業スキーム

- (1) 定期借地権契約に基づく活用として、民間施設及び多機能施設を整備する場合、想定される事業スキーム（建物の所有形態、契約形態や収益構造、PFI手法の導入、市財政負担を抑制するための仕組みなど）について、お考えをお聞かせください。
- (2) 定期借地権契約に基づく活用を図るに当たり、想定される課題や懸念事項、またそれらに対する対応方法等について、お考えをお聞かせください。

5 事業条件

本庁舎敷地跡地等の活用にあたり、想定される事業条件等について、可能な範囲でお聞かせください。

(1) 定期借地権契約を行う場合の借地期間

現時点で導入が想定される民間事業内容に応じて、適切な借地期間についてお考えとその理由をお聞かせください（例えば、商業施設であれば、店舗リニューアルの必要性、将来マーケットの状況等を踏まえ 20 年程度等）。

(2) 適切な地代水準（地価に対する割合等）

対象敷地の周辺相場、立地環境、事業性等から判断して、適切な地代水準はどの程度となるか、具体的なお考えをお聞かせください。また、借地期間等によって異なる場合、条件による地代水準の違いについてもご教示ください。

(3) 商業やオフィスを想定する場合の建物の賃料水準

対象敷地周辺の商業やオフィスの需給環境、開発動向の影響等からみて、建物の賃料水準は、具体的にどの程度が想定されるのか、ご教示ください。

(4) 分譲マンションを想定する場合の価格水準

分譲マンションを想定される場合、こういったタイプ（1戸当り間取り・面積等）で、どの程度の分譲価格が考えられるのか、ご教示ください。

(5) 期待する投資利回り

商業施設やオフィスの場合の投資利回り、分譲マンションの場合の利益率等ほどの位を期待するのか、適切な利益確保に向けた条件整備の観点から、お考えをお聞かせください。

(6) 多機能施設の事業採算性

多機能施設として、現状の文化会館で提供しているホール機能等以外に、スポーツ観戦や音楽鑑賞など、商業目的の利用も想定されます。そうした多目的施設についての事業採算性及び事業採算性向上のための条件等について、お考えをお聞かせください。

(7) 民間事業者の事業性向上のための条件整備

民間事業性向上のため、国等の補助金制度の活用、容積率の緩和等、市において検討可能と考えられる具体的な条件整備について、お考えをお聞かせください。

6 多機能施設の整備に伴う現文化会館跡地の売却について

本庁舎敷地跡地に多機能施設を整備した後、現在の文化会館については解体し、跡地については売却することを前提に検討を進めています。

民間事業者における現文化会館跡地の買入及び活用の可能性について、以下の参考情報を基にした見解を参考までにお聞かせください。

なお、現在の文化会館を含む周辺地区は、昭和 54 年に市街化区域に編入され、昭和 59 年に逆線引き（市街化区域から市街化調整区域へ編入）されている市街化調整区域です。

【参考 厚木市文化会館】

項目	内容
所在地	厚木市恩名 1 - 9 - 2 0
敷地面積	15,549.24 m ²
都市計画区域	市街化調整区域
用途地域	第一種住居地域
現施設の機能	大ホール、小ホール、集会室、展示室、会議室、練習室、和室

7 その他

本事業の実施に当たって、本市に期待すること、想定される課題、配慮すべき点がございましたらお聞かせください。

10 サウンディングの手續

(1) 現地見学について

説明会及び現地見学会は行いません。見学を希望する場合は、開庁時間（午前8時30分から午後5時15分まで）に見学してください。

(2) サウンディングの参加申込（別紙1参照）

サウンディングへの参加を希望する場合は、別紙1「エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を「本庁舎敷地の跡地利用サウンディング調査」として、申込先に電子メールで御提出ください。

ア 受付期間

令和5年12月12日（火）から12月27日（水）午後5時15分まで

イ 申込先

項目12「問合せ先」のとおり

(3) 個別のサウンディングの日時・集合場所

個別のサウンディングの日時及び集合場所については、令和6年1月12日（金）までに参加申込みのあったグループの担当者宛てに、電話又は電子メールで連絡します。御希望に沿えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。

(4) 「個別対話シート」の提出（別紙2参照）

サウンディング当日に使用する別紙2「個別対話シート」を作成の上、令和6年1月19日（金）までに電子メールで御提出ください。

(5) サウンディングの実施

ア 実施期間

令和6年1月24日（水）から1月30日（火）まで

※参加希望者数により変更する場合がございます。

イ 実施時間

午前9時から午後5時までの間で45分程度

ウ 実施場所

厚木市役所、厚木市民交流プラザ等

※詳細については、参加申込後に個別に連絡します。

エ その他

(ア) サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。

(イ) サウンディング当日は、別紙2「個別対話シート」を御持参ください。

(ウ) 本事業に関する事業者公募が実施される場合は、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものでなく、評価の対象になりませんので御承知おきください。

(エ) サウンディングでの御意見及び御提案については、事業条件を検討する際の参考といたしますが、必ず条件に反映されるものではないことに御留意ください。

(オ) 提出資料の著作権については、それぞれの参加事業者に帰属しますが、提出資料の返却はいたしません。

(カ) 本調査に関係のない提案やその他対話の趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該参加事業者に対して対話を実施しない（中断する）場合があります。

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、令和6年2月以降に結果概要の公表を予定しています。なお、実施結果については、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護の観点から、公表内容を参加事業者を確認の上、サウンディングを行った概要のみ公表いたします。また、参加事業者の名称については、公表いたしません。

11 留意事項

(1) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、事業者の負担とします。

(2) 追加対話への協力

サウンディング終了後、必要に応じて追加の対話、照会、アンケート等を実施させていただくことがあります。

12 問合せ先

申込、質問等については、次の連絡先までお問合せください。

なお、質問等については、参加手続等に関するものに限らせていただきます。事業内容等に関する事前の問合せについては対応いたしかねますので御了承ください。

厚木市政策部行政経営課 公共施設マネジメント係 秋吉、加藤

郵便番号：〒243-8511

住 所：神奈川県厚木市中町三丁目 17 番 17 号

電 話：(046) 225-2099

E-mail : 0600@city.atsugi.kanagawa.jp